



房地产估价报告

估价报告编号：泰宇房评（2020）G0806 号

估价项目名称：内江市市中区人民法院司法处置涉及刘洁所有的位于四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号住宅用途
房地产市场价值评估

估价委托人：内江市市中区人民法院

房地产估价机构：成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：吕 科 注册号 5120120008

谢 冰 注册号 5120050042

估价报告出具日期：2020 年 8 月 7 日

成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

公司地址：成都市青羊区西华门街 17 号天府中心 608 号

电话号码：86638806 86638812

传真号码：86638836



致估价委托人函

内江市市中区人民法院：

承蒙委托，我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据

估价对象：估价对象基本状况详见下表：

估价对象基本状况一览表

名称	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号住宅用途房地产	
证载坐落	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号	
实际坐落	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号	
财产范围	刘洁位于四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号建筑面积 80.55 m ² 的住宅用房及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。	
规模	建筑面积	80.55 m ²
	土地面积	12.10 m ²
用途	用途	住宅
	实际用途	至价值时点，估价对象处于空置状态
	地类（用途）	城镇住宅用地
权属	房产证号	内江市房权证字第 201300125
	所有权人	刘洁
	国有土地使用证号	内市国用（2014）第 003438 号
	土地所有权	国有土地
	土地使用权类型	出让
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	不动产单元号	511011001001GB00019F00010090

价值时点：2020 年 7 月 31 日。

价值类型：本次估价的价值类型为公开市场价值

估价方法：比较法

估价结果：根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二〇年七月三十一日的估价结果如下：



估价结果一览表

币种：人民币

所有权人	证书编号	坐落	规划用途	所有方式	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
刘洁	权证号 201300125	四川省内江市 东兴区兴隆路 538号6栋1单 元25号	住宅	单独所有	80.55	6236	50.23
估价结果		小写			50.23 (万元)		
		大写			伍拾万贰仟叁佰元整		

特别提示：

- 1、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请关注其中的估价假设和限制条件；
- 2、估价结果含建筑物价值、分摊占用的土地使用权价值、附属设施设备及装饰装修价值；
- 3、估价对象评估结果单价取整到元位，总价取整到百元位。

成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：汪梅

二〇二〇年八月七日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
(一)、估价委托人.....	9
(二)、房地产估价机构.....	9
(三)、估价目的.....	9
(四)、估价对象.....	10
(五)、价值时点.....	13
(六)、价值类型.....	13
(七)、估价原则.....	13
(八)、估价依据.....	15
(九)、估价方法.....	16
(十)、估价结果.....	18
(十一)、注册房地产估价师.....	19
(十二)、实地查勘期.....	19
(十三)、估价作业期.....	19
附件.....	20
1、《内江市市中区人民法院委托书》；.....	20
2、估价对象位置示意图；.....	20
3、估价对象实地查勘情况及相关照片；.....	20
4、房地产现场查勘情况表；.....	20
5、估价对象的《不动产登记信息摘要》复印件；.....	20
6、估价对象的房产证复印件；.....	20
7、估价对象的国有土地证复印件；.....	20
8、《专业帮助情况和相关专业意见》；.....	20
9、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件。.....	20
10、注册房地产估价师估价注册证书复印件；.....	20



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吕科	5120120008		年 月 日
谢冰	5120050042		年 月 日



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)、一般假设

1、假设估价对象符合《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》的有关规定。

2、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价对象的权属、面积、用途等资料是根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》复印件登记情况为依据，本次评估以上述资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

4、注册房地产估价师对估价对象的房屋结构、设备等安全情况、室内外污染情况、房屋使用情况等已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况以及存在环境污染问题，注册房地产估价师无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，并且由于房屋是否安全以及房屋有无污染这两方面的技术专业性强，未就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

(二)未定事项假设

本次估价由于估价对象不存在未确定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

(三)背离事实假设

至价值时点，根据估价对象的《不动产登记信息摘要》记载，估价对象已设定抵押权，且已被依法查封，尚未解除限制登记。根据川建房发[2011]89号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》的通知记载：“拍卖房



地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制，可以依法自由交易，不考虑权属纠纷、抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为假设前提条件。

(四) 不相一致假设

本次估价由于估价对象不存在不相一致，故本估价报告没有不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象《不动产登记信息摘要》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份为 2010 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

二、估价报告使用限制

1、估价对象的房屋建筑面积、土地面积、房地产权属状况是根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋、装饰装修、附属设施设备和占用范围内应分摊的建设用地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

4、本报告使用期限为壹年(2020 年 8 月 7 日起至 2021 年 8 月 6 日止)，若在报告使用期限内，房地产市场变化较快、涨跌幅较大，或者估价对象本身的物理状况发生重大变化(如遭到损坏、损毁等)，且这些变动会对估价结果产生重大影响时(如下跌幅度超过 20%)，本估价结果无效，应重新委托估价。

5、本报告使用期限内，仅为本次评估估价目的服务，不得用于其他目的。未经



房地产估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

6、本估价报告应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

7、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经至少两名参加估价的注册房地产估价师签字及加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。

8、本报告估价结果是在满足假设条件下的结果，并按限制条件进行使用，如突破假设或限制条件，则本估价报告无效。



房地产估价结果报告

（一）、估价委托人

名称：内江市市中区人民法院

联系人：陈法官

联系电话：16608325568

（二）、房地产估价机构

名称：成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：91510100730192665J

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：成都市青羊区西华门街17号天府中心608号

法定代表人：汪梅

注册资本：(人民币)伍佰万元

成立日期：2001年7月9日

营业期限：2001年7月9日至永久

经营范围：经营范围：房地产评估；房地产中介服务；资产评估（含新旧汽车评估服务）；土地评估；土地整理；规划设计；建筑物拆除活动；会计、审计及税务服务；市场调查；商务服务业；商务咨询服务；软件开发；物联网技术服务；信息技术咨询服务；技术推广服务；数据处理及存储服务；仓储服务、搬运装卸服务；人力资源服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

备案等级：壹级

权证号：川建房估备字[2019]0240号

有效期限：2019年09月05日至2022年09月4日

（三）、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据



(四)、估价对象

1、估价范围

估价对象基本状况一览表

名称	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号住宅用途房地产	
证载坐落	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号	
实际坐落	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号	
财产范围	刘洁位于四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号建筑面积 80.55 m ² 的住宅用房及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。	
规模	建筑面积	80.55 m ²
	土地面积	12.10 m ²
用途	用途	住宅
	实际用途	至价值时点, 估价对象处于空置状态
	地类(用途)	城镇住宅用地
权属	房产证号	内江市房权证字第 201300125
	所有权人	刘洁
	国有土地使用证号	内市国用(2014)第 003438 号
	土地所有权	国有土地
	土地使用权类型	出让
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

2、估价对象权益状况

(1) 房屋权益登记信息

至价值时点, 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件, 估价对象房屋权益登记信息见下表:

房屋权益信息表

取得方式	所有权人	证书编号	共有情况	坐落	房屋结构	规划用途	产别	建筑面积(m ²)
由内江市国土资源局储备中心动迁还房	刘洁	权证号 201300125	单独所有	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号	混合结构	成套住宅	私产	80.55

(2) 土地登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》复印件, 估价对象土地使用权登记状况见下表:

土地权属信息表

土地证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
内市国用(2014)第 003438 号	刘洁	东兴区兴隆路 538 号 6-1-25 号	5110210020 010028000	城镇住宅用地	出让	12.10	2084 年 5 月 25 日



至本次估价价值时点，估价对象土地使用权剩余年期为 63.82 年。

(3) 规划条件

根据实地查勘，估价对象所在项目规划为普通住宅小区，建筑容积率一般，建筑密度一般，目前为“嘉宏·公园里”住宅小区。

(4) 他项权利状况

至价值时点，根据估价对象的《不动产登记信息摘要》记载，估价对象已设定抵押权，且已被依法查封，尚未解除限制登记。根据川建房发[2011]89号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》的通知记载：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制。

(5) 其他情况

估价对象权属状况清晰，未设立地役权、租赁权，根据到房屋所在物管公司查询，估价对象房屋拖欠有物管费(具体金额不详)。根据《物业服务收费管理办法》规定，物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费，故在此不考虑拖欠物管费因素的影响。

(6) 估价对象权益状况分析

综上所述，在设定条件下，估价对象产权关系清晰，房地产权利完整，产权人享有占有、使用、收益及处分的权利。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地实物状况表

座落	东兴区兴隆路 538 号 6-1-25 号
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目北临：道路；南临：兴隆路；西临：谢家河景观公园和桐梓坝小学；东临：道路。
使用权面积	根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，使用权面积 12.10 平方米。
形状	估价对象所在楼盘为既有项目用地，土地形状呈长方形，对估价对象无影响。
规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型主要为住宅兼容商业用地。
地形、地势	宗地地形有一定坡度，对建筑修建有一定影响。
地质、土壤	该宗地土壤为壤土，地质承载力较强，无不良地质现象，土壤、地质条件适于建筑。
开发程度	宗地外开发程度达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)，宗地内开发程度达到“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。



(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况表

楼盘名称	嘉宏·公园里
产权坐落	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号
实际坐落	四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号
建筑面积	80.55
建筑结构	混合结构
建成时间	2010 年
所在项目及所在建筑物情况	估价对象所在楼盘名为“嘉宏·公园里”，为多层住宅小区。小区设有地面停车场，停车保障度一般。小区有专业物业管理。经实地查勘，估价对象所在建筑物外墙为面砖，总层数为 7 层，为 -1-6 层，每层 1 梯 4 户，估价对象位于该小区 6 栋 1 单元 6 层 25 号，南北朝向，采光通风较好。
估价对象内部装修情况	估价对象入户为防盗门，估价人员在执行法官陪同下入户，根据估价人员实地查勘，估价对象室内为清水房，屋顶为坡屋顶。
层高	屋顶为坡屋顶，距地面最高处距约 5.5 米，最低处约 3 米。
平面布置	房屋布局为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。
规划用途	住宅
实际用途	空置
住宅类型	多层住宅
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善，达到通水、通电、通气、通讯、通光纤。
工程质量	合格
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率约为八五成新。
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象处于空置状态，维护保养较好。

4、估价对象区位状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况具体见下表：

估价对象区位状况表

位置 状况	坐落及方位	地处内江市东兴区万达片区，区域购物条件较好，配套较成熟，坐落及方位较好。
	购物条件	所在区域属内江市新城区，分布有万达商业广场、BHG Mall 北京华联内江购物中心等大型购物设施及农贸市场，购物条件较好。
	距购物中心距离	距万达广场约 800 米，距购物中心距离较优。
	临街状况	所在楼体位于小区内。
	总楼层/所在楼层	估价对象所在建筑物总楼层为 7 层（因整个小区低于路面），总层数为 -1-6，估价对象位于地面 7 层。
	朝向	南北朝向。
交通 条件	道路状况	区域内有兴隆路、大千路、星桥街、汉安大道等城市次干道及支路，道路等级较优，路网格局基本成形，路网密度较高，道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	区域内有 104、131、123、212、304 路公交车通达，公交便捷度较好。
	交通管制情况	区域无交通限制。
	停车方便程度	小区仅有地面车位，车位保障度一般。
基础设施状况		通水、电、视、气、讯、宽带，城市基础设施配套完善。



城市规划限制（功能分区）	估价对象所处区域城市规划为住宅兼容商业用地。
公共配套设施	区域内银行有：中国银行、建设银行、邮政储蓄银行、工商银行； 学校有：桐梓坝小学、宋庆龄国际幼儿园、内江市第六中学； 医院有：社区卫生服务站、内江市中医医院、内江市妇幼保健院等。 所在区域公共配套设施较完备。
周围环境和景观	自然环境：区域无明显污染，空气质量较好，环境及较好； 人文环境：周围为中档居住区，人口密度一般，收入及文化水平一般，区域治安状况一般； 景观：谢家河景观公园、天鹅堡森林公园。 综上所述，估价对象周围环境和景观较好。

（五）、价值时点

经与估价委托人协商，本次评估价值时点确定为现场查勘日，即 2020 年 7 月 31 日。

（六）、价值类型

1、价值类型：本次估价的价值类型为公开市场价值。

2、价值内涵：估价对象市场价值内涵如下：

（1）用途：法定用途（住宅）；

（2）估价范围包括估价对象实物及权益，其土地及建筑物的实物状况、权益状况见本估价报告实物状况及权益状况描述；

（3）在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，估价结果包含与估价对象房屋不可分离之装饰装修价值、附属设施设备价值，但不含可移动财产；

（4）本报告确定的价格为交易双方各自依法承担应缴纳税费下的价格；

（5）本报告估价结果未考虑未来不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

（6）计价币种：人民币。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产公开客观市场价值。

（七）、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正正直地评估出对各方估价利害关系人



均是公平合理的价值或价格的原则。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策；估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价依据上述法律、法规、规章、政策，以估价对象《房屋信息查询记录》复印件中载明事项进行房地产估价体现合法原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、交易日期修正(市场状况调整)、区域因素修正和个别因素修正(房地产状况调整)，求得房地产的价值或价格。



5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

（八）、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》
- （6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- （7）国务院令第 134 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- （8）财税[2016]36 号《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- （9）财税[2016]43 号《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》；
- （10）财税[2018]32 号《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；



(11) 财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》；

(12) 国家税务总局公告 2019 年第 4 号《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》；

(13) 国家其它相关法律、法规和政策。

2、房地产估价相关技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89 号)

3、估价委托人提供的有关资料：

(1) 《内江市市中区人民法院委托书》；

(2) 估价对象的《房屋信息查询记录》复印件；

(3) 其他相关资料。

4、我公司所掌握的成都市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

(九)、估价方法

1、估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是指预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。

成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是指求得估价对象后续开发必要的支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。



2、估价方法的选择依据

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求,根据区域该类房地产市场发展状况,结合估价对象的具体特点以及估价目的等,选择适宜的估价方法。

估价对象位于成都市北面新都区新都镇物流大道片区,区域住宅密集程度较高,配套较成熟,周边与估价对象类似的住宅用房较多,类似的交易案例易于获取,故本次估价宜采用比较法对估价对象进行评估。

估价对象为住宅用房,由于与估价对象类似的住宅用房主要以自住或转售赚取增值收益为主,其租金水平较低,不能体现出估价对象正常的市场价值,故本次估价不采用收益法。

假设开发法适于待开发房地产估价,而估价对象为已建成并投入使用的房地产,在符合规划设计条件的前提下已办理房屋权属登记,并在现状设计用途下持续使用,在合法前提下为最高最佳使用,故不宜采用假设开发法进行估价。

估价对象为流动性较好的房地产,影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系,而不是房地产开发建设成本高低,运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度,故不宜采用成本法进行评估。

综上所述,并根据估价对象的具体情况,本次估价采用比较法对估价对象进行测算。

3、估价技术路线

比较法:

(1) 搜集交易实例,调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。

(2) 选取可比实例,从交易实例中选取的可比实例不得少于三个。

(3) 建立比较基础,选取可比实例后,应建立比较基础,对可比实例的成交价格进行标准化处理。

(4) 进行交易情况修正,应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

(5) 进行市场状况调整,应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异,将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

(6) 进行房地产状况调整,房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异,包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。



(7) 计算比较价值，对经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

比较法的基本公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

根据上述步骤得出估价对象在价值时点的市场价值。

(十)、估价结果

注册房地产估价师根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足本报告所述价值类型及估价的假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

1、估价对象市场价值的确定

根据房地产评估技术规范及估价对象具体情况，我们采用比较法对估价对象进行测算，其结果见下表：

测算价格	比较法（元/m ² ）
	6236

比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似的房地产交易实例，经区位、实物、权益等因素的差异调整而得到的价格。该方法虽无完整的理论基础，但在地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高，是目前普遍采用的估价方法。所以我们认为，通过比较法评估出的比准价格其可信度高。

根据以上方法的测算结果与区域类似物业的市场价格水平接近，结合估价对象区域房地产的平均市场价格情况，取以上测算结果作为估价对象的最终估价结果。

2、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，选用合适的估价方式，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定位于四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号住宅用途房地产，在 2020 年 7 月 31 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：



估价结果一览表

币种：人民币

所有权人	证书编号	坐落	规划用途	所有方式	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
刘洁	权证号 201300125	四川省内江市 东兴区兴隆路 538号6栋1单 元25号	住宅	单独所有	80.55	6236	50.23
估价结果		小写			50.23 (万元)		
		大写			伍拾万贰仟叁佰元整		
备注： 1、估价结果含建筑物价值、分摊占用的土地使用权价值、附属设施设备价值； 2、估价对象评估结果单价取整到元位，总价取整到百元位。							

(十一)、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吕科	5120120008		年 月 日
谢冰	5120050042		年 月 日

(十二)、实地查勘期

自2020年7月31日起至2020年7月31日止。

(十三)、估价作业期

2020年7月31日-2020年8月7日。

附件

- 1、《内江市市中区人民法院委托书》；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象实地查勘情况及相关照片；
- 4、房地产现场查勘情况表；
- 5、估价对象的《不动产登记信息摘要》复印件；
- 6、估价对象的房产证复印件；
- 7、估价对象的国有土地证复印件；
- 8、《专业帮助情况和相关专业意见》；
- 9、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件。
- 10、注册房地产估价师估价注册证书复印件；

估价对象位置示意图

坐落：四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号





估价对象实地查勘情况及相关照片

(坐落：四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号)



◆ 估价对象小区入口



◆ 估价对象门牌号



◆ 估价对象栋号



◆ 估价对象单元号



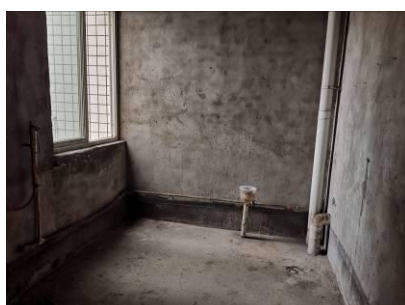
◆ 估价对象室内状况



◆ 估价对象楼外观



◆ 价对象室内状况



◆ 价对象室内状况



◆ 价对象室内状况



◆ 估价对象室内状况



◆ 估价对象室内状况



◆ 估价对象小区环境



专业帮助情况和相关专业意见

受内江市市中区人民法院的估价委托，本公司派出以注册房地产估价师根据房地产估价的有关规定，遵循“独立、客观、公正”的房地产估价原则，以“为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据”为估价目的，对刘洁所有的位于四川省内江市东兴区兴隆路 538 号 6 栋 1 单元 25 号住宅用途房地产进行了估价，并形成估价报告，经公司审核通过，出具房地产估价报告。

本次估价过程各环节均由我公司注册房地产估价师完成，没有从外部获得专业帮助的情况，亦未从任何专业机构或专家处获得相关专业意见。

成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

二〇二〇年八月七日
